

Prelazione agraria e diritto del mediatore alla provvigione

Cass. Sez. II Civ. 7 maggio 2024, n. 12348 ord. interloc. - Falaschi, pres.; Cavallino, est. - Am.Ka. (avv.ti Mazzeo e Senoner) c. In.Fa. (avv.ti Piccini e Eller). *(Stabilisce la trattazione della causa in pubblica udienza)*

Prelazione e riscatto - Prelazione del confinante - Esercizio - Subentro nel contratto - Pagamento di una provvigione del 2 per cento indicata nel contratto preliminare.

La Corte, tenuto conto che la questione relativa alla spettanza della provvigione al mediatore nel caso di esercizio della prelazione agraria, ai sensi della legge n. 590/65 e n. 817/71, non è stata ancora specificamente affrontata da questa Corte e che la novità della stessa, la sua rilevanza e complessità in relazione al contenuto della sentenza impugnata ed ai motivi di ricorso giustificano la trattazione della controversia in pubblica udienza, rinvia la causa a nuovo ruolo.

Il testo dell'ordinanza è pubblicato in www.osservatorioagromafie.it

Con l'ordinanza interlocutoria di cui al presente commento, la Corte di cassazione ha rinviato la causa alla pubblica udienza, data la rilevanza del caso giuridico prospettato nella controversia, attinente al diritto del mediatore ad ottenere la provvigione da parte del coltivatore che abbia esercitato il diritto di prelazione agraria e che sia così subentrato nel contratto preliminare sottoscritto tra il venditore ed il terzo.

La Corte Suprema ha rilevato che la questione relativa alla spettanza della provvigione in favore del mediatore, nel caso di esercizio della prelazione, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965 e dell'art. 7 della legge n. 817 del 1971, non è stata ancora specificamente affrontata dalla giurisprudenza di legittimità, ad eccezione di due precedenti non del tutto specifici (uno del 1979 e l'altro del 2016). Di qui, la rilevanza della questione di diritto e l'importanza di un intervento nomofilattico sull'argomento.

La fattispecie in esame offre alla scrivente l'occasione per affrontare un tema poco percorso dalla ricca giurisprudenza in materia di prelazione agraria, tema che tocca il concetto della «parità di condizioni» nell'ambito dell'esercizio della prelazione legale, con riguardo all'assunzione delle altre obbligazioni contrattuali da parte del prelante, rimasto estraneo alla formazione del preliminare di compravendita.

Nella vicenda processuale di cui all'ordinanza interlocutoria, sia il Tribunale di Bolzano che la Corte d'appello di Trento in secondo grado hanno riconosciuto il diritto del mediatore al pagamento della provvigione da parte del prelante: secondo i giudici di merito, il subentro del coltivatore nel contratto preliminare di compravendita, a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione agraria, comporterebbe l'accettazione di tutte le altre condizioni ivi contenute, tra le quali quella relativa all'obbligo del pagamento della provvigione al mediatore.

Vi è da chiedersi, a questo punto, se lo schema della prelazione agraria, così come delineato dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, implichi che il coltivatore si assuma in ogni caso tutte le obbligazioni contenute nel preliminare, che siano stato frutto di accordi tra alienante ed il terzo, compreso il compenso del mediatore immobiliare.

Il tema che qui ci occupa è di vedere se, in caso di prelazione agraria, il coltivatore diretto, che subentri nel contratto preliminare con l'accettazione della proposta di alienazione, debba necessariamente essere obbligato nei confronti del mediatore al pagamento della provvigione, in luogo del terzo acquirente.

È utile in proposito citare il precedente della Cassazione del 1979¹. Nel caso esaminato dalla Corte si era in presenza di un atto di vendita a terzi di un fondo fatto oggetto di riscatto da parte del coltivatore pretermesso, ai sensi dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965. Dalla lettura di detta sentenza, si evince che il

¹ Cass. 20 febbraio 1979, n. 1092 in questa Riv., 1980, 219, con nota di TRIOLA, *Prelazione agraria, esercizio del riscatto e diritto del mediatore alla provvigione*.

mediatore aveva proposto azione nei confronti del terzo acquirente per ottenere la provvigione, ancorché il fondo fosse stato oggetto di riscatto da parte del coltivatore. Con tale arresto, i Supremi Giudici hanno rilevato che l'atto di trasferimento a titolo oneroso di fondo rustico deve considerarsi sottoposto alla *condicio juris* negativa² dell'esercizio del diritto potestativo di riscatto, con la conseguenza che il diritto alla provvigione nascente dal contratto condizionato sospensivamente sorge soltanto al momento in cui la condizione si avveri. Il tema affrontato dalla Corte ha riguardato invero i rapporti tra terzo acquirente e mediatore e non tra quest'ultimo ed il coltivatore diretto che aveva riscattato il fondo. In detta pronuncia, i giudici di legittimità hanno ritenuto applicabile l'art. 1757 c.c., primo comma, che stabilisce che, se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva, il diritto alla provvigione sorge nel momento in cui si verifica la condizione. Trattandosi di condizione sospensiva negativa (per effetto dell'esercizio del diritto di riscatto), il diritto del mediatore nei confronti del terzo acquirente sorge soltanto nel caso di mancato riscatto.

Come si vede, la giurisprudenza di legittimità non ha ancora risposto al quesito se spetti al coltivatore l'obbligo di pagare la provvigione, qualora egli acquisti in forza della prelazione o del successivo riscatto. Nell'ambito della prelazione agraria, esiste un isolato precedente della Corte d'appello di Milano del 1978³: *«Il coltivatore che esercita la prelazione agraria non è tenuto a corrispondere compensi al mediatore per l'attività che questi abbia compiuto per favorire la conclusione con il terzo del contratto preliminare di vendita del fondo oggetto della prelazione»*. In tale sentenza, la Corte d'appello di Milano ha riconosciuto, in realtà, il diritto del mediatore a percepire la provvigione da parte del solo alienante.

La decisione in oggetto metteva in evidenza che il coltivatore, esercitando il diritto di prelazione, doveva ritenersi estraneo al contratto concluso con il mediatore.

Nell'ambito di una diversa fattispecie, ossia di prelazione di immobile locato ad uso diverso da abitazione, la Corte Suprema, con sentenza 28 settembre 2016, n. 19226⁴, è stata di tutt'altro avviso, nel senso che ha riconosciuto il diritto del mediatore alla provvigione da parte del conduttore che abbia esercitato la prelazione, ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 1978 (legge sull'equo canone).

Con tale pronuncia, la Corte ha affermato che il conduttore, chiamato ad esercitare il diritto di prelazione in seguito alla *denuntiatio*, sia tenuto a rispettare le condizioni comunicategli dal locatore, in base al principio della «parità di condizioni». La Cassazione ha, dunque, confermato le sentenze di merito che avevano riconosciuto l'obbligo del compratore in prelazione al pagamento della provvigione, atteso che la previsione del diritto in favore del mediatore faceva parte delle condizioni della vendita.

Secondo la Corte, l'art. 38 della legge n. 392 del 1978 *«non contiene alcuna prescrizione in ordine alle condizioni di vendita dell'immobile locato, limitando l'autonomia negoziale del proprietario-venditore solo in relazione alla scelta del compratore. La disposizione in esame, in altri termini, impone al proprietario che voglia vendere l'immobile locato ad uso commerciale di concludere la compravendita con il conduttore che intenda avvalersi del diritto di prelazione, ma non impone alcun limite né alla determinazione del prezzo, né alla determinazione di "altre condizioni", tra le quali non vi è quindi ragione di escludere la previsione di un versamento a favore di un terzo estraneo al contratto»*.

La sentenza della Corte Suprema del 2016 pone in sostanza l'accento sulla necessità, da parte di chi eserciti la prelazione legale, di rispettare la parità delle condizioni, che è il principio informativo dell'istituto della prelazione.

Anche nella prelazione agraria il coltivatore deve esercitare il diritto alla preferenza «a parità di condizioni», ma egli – pur potendo fruire della clausole più vantaggiose stipulate tra proprietario e terzo con il contratto preliminare – non è tenuto, per esempio, ad accettare le clausole che stabiliscano condizioni di pagamento più onerose rispetto a quelle previste dalla legge n. 590 del 1965⁵.

² La Corte, nella sentenza citata, precisa che si tratta di condizione sospensiva e non risolutiva.

³ App. Milano 13 ottobre 1978, in *Riv. dir. agr.*, 1979, II, 226.

⁴ In *Giust. civ. Mass.*, 2016.

⁵ Cass. 21 novembre 1981, n. 6219, in *Riv. dir. agr.*, 1982, II, 254, la quale afferma che: *«Il coltivatore diretto, il quale eserciti il diritto di prelazione agraria previsto dall'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590, mentre ha la facoltà di fruire delle clausole più vantaggiose pattuite, con il contratto preliminare cui egli subentra, tra il proprietario del fondo ed il terzo, non è tenuto ad osservare le clausole che stabiliscano condizioni di*

I giudici di legittimità⁶ hanno precisato che il coltivatore può rinunciare alle condizioni più favorevoli previste nei suoi confronti dalla legge, accettando in modo inequivocabile le condizioni contenute nel preliminare, ma tale aspetto attiene alla libertà negoziale che resta pur sempre un principio meritevole di consenso. Il prelante non può, in sostanza, essere tenuto ad assumersi oneri maggiori o condizioni più gravose contenuti nel contratto preliminare, quando la legge stabilisca norme a lui più favorevoli.

Vi è da chiedersi a questo punto, alla luce dei precedenti giurisprudenziali che – come detto – sono scarsi, se il coltivatore, cui sia stato trasmesso il preliminare di compravendita e sia stato invitato all'esercizio della prelazione, debba essere tenuto ad accettare anche la clausola che riguardi il patto tra il venditore ed il terzo acquirente di pagamento della provvigione in favore del mediatore, che si sia adoperato per la conclusione dell'affare. Stando a quanto statuito dalla Corte Suprema nella citata sentenza n. 19226/2016, il coltivatore (come il conduttore di immobile ad uso diverso da abitazione), dovrebbe accettare tutte le condizioni del contratto preliminare, ivi compresa l'obbligazione che riguarda il pagamento della provvigione del mediatore.

Occorre però osservare che la prelazione agraria e quella prevista a favore del conduttore nei contratti di locazione commerciale non sono sovrapponibili, avendo ciascuna *ratio* e disciplina differenti.

Si ritiene che, per pervenire ad una risposta al quesito che ci occupa, non è al principio della «parità delle condizioni» che occorre avere riguardo per affrontare il tema, ma ad un altro aspetto che attiene più esattamente alla natura del diritto di prelazione agraria.

È noto che il diritto di esercitare la prelazione (e conseguentemente il riscatto) in favore dei soggetti menzionati nell'art. 8, primo comma, della legge n. 590 del 1965 sorge in virtù della legge, per effetto della avvenuta conclusione di un contratto preliminare di compravendita fra il proprietario del fondo rustico ed un terzo, contratto che costituisce il presupposto sostanziale per l'esercizio della prelazione del coltivatore: quest'ultimo è terzo rispetto alle parti del contratto preliminare. Sebbene egli si sostituisca nel contratto preliminare al promissario acquirente, si ritiene che non sia obbligato al pagamento della provvigione al mediatore, che abbia svolto la sua opera per la conclusione dell'affare, dato che il coltivatore è estraneo alla stipulazione del contratto di mediazione concluso tra le parti ed il mediatore. La provvigione costituisce un'obbligazione strettamente personale che grava sul venditore e l'acquirente, in quanto parti del contratto di mediazione; l'obbligo del pagamento non si trasferisce perciò al soggetto che esercita la prelazione, poiché questa ha luogo in virtù della legge e non di un rapporto contrattuale intervenuto tra terzi. Va detto, in ogni caso, che la mediazione è un contratto accessorio e distinto, non necessariamente collegato al contratto preliminare di vendita, che non interferisce con la prelazione, facendo parte di una diversa ed autonoma contrattazione.

In sostanza, può affermarsi che non tutte le clausole contenute nel preliminare e fatte oggetto di specifica pattuizione tra venditore e terzo promittente siano opponibili al prelante⁷. Secondo i giudici di legittimità, il proprietario di un fondo rustico, ove su questo sia insediato un affittuario coltivatore diretto, è arbitro di decidere se cedere o meno a terzi il fondo stesso e di pattuire, con il promissario acquirente, le condizioni che ritiene più convenienti ai suoi interessi, non solo economici. Tali condizioni, possono essere

pagamento maggiormente oneroso rispetto a quelle previste nei suoi confronti dalla legge; pertanto, qualora nel preliminare sia stato pattuito il pagamento immediato di parte del prezzo, anche a titolo di caparra confirmatoria, ed il pagamento del saldo alla stipulazione del contratto definitivo, egli è tenuto a corrispondere entro il termine ex lege di tre mesi la somma per cui è previsto il versamento immediato, ancorché a titolo di caparra confirmatoria, non escludendo la specifica funzione di garanzia che essa costituisca altresì un principio di esecuzione del contratto».

⁶ Cass. 14 maggio 1983, n. 3325, in questa Riv., 1984, 99.

⁷ Cfr. Cass. 3 giugno 1991, n. 6227, in questa Riv., 1992, 41, secondo cui il patto di riscatto non è opponibile al coltivatore diretto il quale, esercitato il diritto di prelazione, od il succedaneo diritto di riscatto, deve poter acquistare definitivamente la proprietà del fondo. Per la funzionalità della norma, per l'attuazione della sua *ratio*, è necessario che l'esercizio del diritto di prelazione e del riscatto faccia acquisire al coltivatore diretto in via definitiva la proprietà del fondo, senza alcun elemento che possa comportare la precarietà, ed il possibile venir meno, dell'acquisto. In presenza di vendita con patto di riscatto, l'acquisto della proprietà del fondo da parte del coltivatore sarebbe precario, poiché perderebbe effetto *ex tunc* con il tempestivo legittimo esercizio, da parte del venditore, del riscatto convenzionale; e ciò, in contrasto con la funzione della normativa di cui all'art. 8 della legge n. 590 del 1965 ed all'art. 7 della legge n. 817 del 1971.

nulle – perché in frode alla legge – e non opponibili all'affittuario avente diritto di prelazione, qualora prevedano una utilizzazione del terreno che ne impedisca lo sfruttamento agricolo o la cessione a terzi⁸. La giurisprudenza di legittimità ha sempre ribadito che le norme sulla prelazione ed il riscatto agrario hanno carattere di norme di ordine pubblico, essendo poste a tutela della collettività, al principale fine del corretto funzionamento dell'istituto della prelazione e del raggiungimento degli scopi sociali e di politica agraria ed economica che il legislatore ha inteso perseguire⁹. Il proprietario di un fondo rustico è arbitro di decidere se cedere o meno a terzi il fondo e di pattuire, con il promissario acquirente, le condizioni che ritiene più convenienti ai suoi interessi (non solo economici). *«Ma tale potere incontra un limite invalicabile: non può escludere, né in linea di fatto, né in linea di diritto, il diritto di prelazione spettante all'affittuario coltivatore diretto»*¹⁰. Il diritto di prelazione e quello di riscatto non possono essere frustrati dal fatto che le condizioni apposte al contratto preliminare e/o al definitivo di compravendita impediscano il raggiungimento dello scopo della legge (concentrazione nella persona dell'affittuario della proprietà del fondo sul quale lo stesso esercita la sua impresa agricola o consolidamento della proprietà diretto-coltivatrice per il confinante), come nell'ipotesi in cui si imponga una utilizzazione non agricola del fondo, o si preveda la trasmissione di parte del fondo stesso a terzi.

Come si vede, il concetto della «parità delle condizioni» deve essere interpretato alla luce della *ratio* della disciplina in tema di prelazione, perché in definitiva esistono condizioni opponibili e condizioni inopponibili, a seconda che le obbligazioni stipulate tra venditore ed acquirente contrastino con la prelazione legale e siano destinate a menomare i diritti di cui il coltivatore è titolare.

Nel caso della provvigione spettante al mediatore, si ritiene che il rapporto intercorso tra i contraenti ed un terzo non sia opponibile a chi esercita il diritto di prelazione perché estraneo ai rapporti con il mediatore e perché ciò comporterebbe oneri maggiori rispetto al pagamento del prezzo. Tra le parti che hanno dato causa al contratto di mediazione, vale invece il principio previsto dall'art. 1757, primo comma, c.c.¹¹: il contratto tra gli originari contraenti deve intendersi sottoposto alla condizione sospensiva negativa dell'esercizio del diritto di prelazione e l'accettazione della proposta contrattuale da chi ha il diritto alla preferenza legale fa venire meno il diritto del mediatore, che non potrà rivalersi sul prelante rimasto estraneo ai patti concernenti la mediazione immobiliare. Ciò non esclude che il venditore possa essere

⁸ Cass. 10 dicembre 1994, n. 10586, in *Giust. civ.*, 1995, I, 1257; in questa Riv., 1995, 492 e *Foro it.*, 1995, I, 1878. Nel caso di specie, la clausola del contratto di compravendita riguardava la comune intenzione di parte alienante e parte acquirente di assicurare un'adeguata abitazione, vita loro naturale durante, ai nipoti di quest'ultimo, affetti da gravissima malattia, con l'obbligo di costruire su parte del fondo una casa di abitazione per costoro. Cfr. la sentenza di secondo grado tra le stesse parti, App. Venezia 9 febbraio 1992, in *Giur. it.*, 1992, I, 2, 647, con nota di G. CASAROTTO, *Finalità soggettive perseguite dalle parti del contratto e loro opponibilità in sede di prelazione*.

⁹ Cass. 13 giugno 1992, n. 7244, in questa Riv., 1993, 91 e in *Riv. dir. agr.*, 1994, II, 290, con nota di P. BORGHI, *La vendita al preferito dopo la scadenza del termine per l'esercizio della prelazione*; Cass. 16 marzo 1991, n. 2830, in *Giust. civ. Mass.*, 1991, 3, che ha dichiarato manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590 e dell'art. 7, l. 14 agosto 1971, n. 817, con riferimento all'art. 42, comma 3, Cost.; *«perché entrambi i diritti di prelazione riconosciuti dal sistema normativo vigente si armonizzano con alte finalità sociali, economiche, nonché di tutela e sviluppo delle imprese agrarie, sicché le limitazioni imposte al diritto di proprietà di fondi rustici, peraltro nel momento della loro vendita, non contrastano con i principi fondamentali dell'ordinamento costituzionale»*.

¹⁰ Cass. 10 dicembre 1994, n. 10586 cit.

¹¹ Cfr. Cass. 2 aprile 2009, n. 7994, in *Giust. civ. Mass.*, 2009, 4, 564, secondo cui, al fine del riconoscimento del diritto del mediatore alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio o per il risarcimento del danno. Ne consegue che, se anche la stipula di un contratto preliminare può legittimamente considerarsi come «atto conclusivo dell'affare», ai sensi dell'art. 1755 c.c., non altrettanto può esserlo un preliminare i cui effetti siano condizionati dalle parti ad avvenimenti passati o presenti (cosiddetta condizione impropria): in tal caso, qualora si accerti che la condizione non si è verificata, il mediatore non ha diritto alla provvigione. (Principio enunciato dalla S.C. in riferimento ad un caso in cui il preliminare di compravendita di un immobile stipulato per effetto dell'intervento del mediatore prevedeva la risoluzione automatica ove fosse stata riscontrata, prima della stipula del contratto definitivo, una preesistente difformità del bene rispetto agli strumenti urbanistici).

per contratto tenuto al pagamento della sua parte di provvigione, perché l'acquisto in prelazione ha comportato in ogni caso la conclusione dell'affare.

Nicoletta Ranseo